



झारखण्ड गजट

असाधारण अंक

झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

संख्या 596 राँची, बुधवार 21 कार्तिक 1936 (श०)
12 नवम्बर, 2014 (ई०)

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

संकल्प

24 अक्टूबर, 2014

विषय: झारखण्ड राज्य के विक्रयशील/अविक्रयशील क्षेत्रों में गैरमजरूआ भूमि (सरकारी भूमि) के स्थायी हस्तान्तरण/लीज बंदोबस्ती हेतु सरकारी भूमि का दर एवं सलामी से संबंधित नीति निर्धारण।

संख्या-5 स.भू. नीति-129/13, 4306/रा.-- 1. झारखण्ड राज्य में गैर मजरूआ (सरकारी) भूमि के लीज बन्दोबस्ती/स्थायी बन्दोबस्ती के संबंध में सरकार का यह निर्णय है कि:-

(a) गैरमजरूआ भूमि के व्यवसायिक/आवासीय उपयोग हेतु भूमि के बाजार दर के बराबर सलामी तथा व्यवसायिक उपयोग के लिए 5% वार्षिक लीज रेंट एवं आवासीय उपयोग के लिए 2% वार्षिक लीज रेंट के दर से वसूली का प्रावधान है। यह भी प्रावधान है कि लीज रेंट पर सेस की वसूली की जायेगी।

(b) जिन मामलों में गैरमजरूआ भूमि की स्थायी बंदोबस्ती की जानी है उन मामलों में भूमि की बाजार दर के बराबर सलामी तथा व्यवसायिक/आवासीय प्रयोजन के लिए लीज रेंट क्रमशः 5 प्रतिशत एवं 2 प्रतिशत का 25 गुणा पूँजीकृत मूल्य लेकर स्थायी बंदोबस्ती की जाएगी।

(c) जिस प्रयोजन हेतु भूमि का हस्तान्तरण किया जा रहा है उसमें भूमि की आवश्यकता नहीं रहने अथवा निर्धारित अवधि तक भूमि का उपयोग नहीं किये जाने पर भूमि स्वतः राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग को वापस हो जायेगी।

(d) वर्तमान में राजस्व विभागीय परिपत्र संख्या-415/रा. दिनांक-16 जून, 2000 के आलोक में लगान पर धार्य होने वाला सेस निम्नवत् है:-

(i)	बिहार प्राथमिक शिक्षा (संशोधन) अधिनियम 1981 के तहत	50 प्रतिशत
(ii)	बिहार वित्त अधिनियम 1982 के तहत स्वास्थ्य सेस-	50 प्रतिशत
(iii)	कृषि विकास सेस -	20 प्रतिशत
(iv)	बिहार सेस (संशोधन) अधिनियम 1981 के तहत रोड सेस	25 प्रतिशत
	कुल-	145 प्रतिशत

अर्थात् गैरमजरूआ भूमि (सरकारी भूमि) के लीज बंदोबस्ती/स्थायी बंदोबस्ती के संदर्भ में निर्धारित वार्षिक लीज रेंट पर 145 प्रतिशत अतिरिक्त राशि सेस के रूप में वसूलनीय होगी।

किन्तु भूमि के बाजार दर के निर्धारण के संबंध में स्पष्ट नीति निर्धारण का अभाव बना हुआ है।

सरकारी भूमि के दरों एवं निजी रैयतों के भूमि के मूल्य में यथासंभव एकरूपता बनी रहे। इसके मद्देनजर सरकारी भूमि के दर एवं सलामी के निर्धारण में नीति निर्धारित किये जाने की आवश्यकता महसूस की जा रही है।

2. इस संदर्भ में उक्त स्थिति के मद्देनजर दिनांक 24 अक्टूबर, 2014 को मंत्रिपरिषद की बैठक में मद सं0-38 द्वारा निर्णय लिया गया कि झारखण्ड राज्य के विक्रयशील/अविक्रयशील क्षेत्रों में गैर मजरूआ भूमि (सरकारी भूमि) के स्थायी हस्तांतरण/लीज बन्दोबस्ती हेतु सरकारी भूमि का दर एवं सलामी का निर्धारण निम्नांकित मापदण्डों के दृष्टिपथ में किया जाय:-

(I) विक्रयशील क्षेत्रों में सरकारी भूमि के मूल्य (सलामी) का अवधारण (Determination) हेतु मापदण्ड:-

(क) सरकारी भूमि स्थित क्षेत्र में यथास्थिति विक्रय विलेख (Sale deed) या निबंधित विक्रय के करार (Agreement to sale) के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (1899 का 2) में विनिर्दिष्ट बाजार मूल्य दर या सर्किल रेट यदि कोई हो,

(ख) निकटवर्ती ग्राम या निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्र में स्थित भूमि का “औसत विक्रय मूल्य”,

“औसत विक्रय मूल्य” से अभिप्राय यह है कि सरकारी भूमि के समीपवर्ती क्षेत्रों की भूमि या निकटवर्ती मौजा की भूमि के कुल क्रय विक्रय अभिलेख के पूर्ववर्ती तीन वर्षों का विक्रय आँकड़ा प्राप्त किया जायेगा। प्राप्त कुल आँकड़ों में से वैसे 50% क्रय-विक्रय अभिलेख (Sale deed) या निबंधित विक्रय के करार (Agreement to sale) जिनमें अधिकतम विक्रय कीमत उल्लेखित हो, के औसत विक्रय कीमत के आधार पर सरकारी भूमि के मूल्य का निर्धारण किया जाएगा।

(ग) पब्लिक लिमिटेड कंपनी या प्राइवेट कंपनी या पब्लिक-प्राइवेट कंपनी के भागीदारी कम्पनियों के लिए भू-अर्जन के मामले में करार किए गए प्रतिकर (Consent Amount of Compensation) की धन राशी में से मात्र जमीन का दर।

उपर्युक्त में से जो भी अधिक हो।

(घ) विक्रयशील क्षेत्रों में सरकारी भूमि के मूल्य (सलामी) निर्धारण से संबंधित पूर्व निर्गत पत्र/परिपत्र/निर्देश इस हेतु तक संशोधित समझा जाए।

(II) अविक्रयशील क्षेत्रों में सरकारी भूमि के मूल्य (सलामी) का अवधारण (Determination)

अविक्रयशील भूमि के प्रक्षेत्र में अवस्थित सरकारी भूमि का दर निकटवर्ती पड़ोसी क्षेत्रों में स्थित विक्रयशील क्षेत्रों में निकाले गये सरकारी भूमि के दर के समान होगी।

इस संबंध में पूर्व निर्गत राजस्व विभागीय परिपत्र सं0-292, दिनांक-26 मई, 2011 को संकल्प की निर्गत तिथि से रद्द समझा जाएगा।

3. विक्रयशील एवं अविक्रयशील क्षेत्रों में अवस्थित सरकारी भूमि का मूल्य निर्धारण में जिन संस्था/निकाय द्वारा इस आशय का स्वीकारोक्ति (Undertaking) दिया गया है कि भविष्य में सरकारी भूमि का दर निर्धारणोपरांत अंतर राशि का भुगतान संबंधित कंपनी/प्रतिष्ठान द्वारा किया जाएगा, संकल्प के निर्गत तिथि से पूर्व निर्गत मूल्य निर्धारण संबंधी परिपत्रों को इस हद तक संशोधित समझते हुए देय होगा।

4. विक्रयशील एवं अविक्रयशील क्षेत्रों में गैरमजरूआ भूमि की स्थायी बंदोबस्ती/लीज बंदोबस्ती के संदर्भ में राजस्व विभागीय संकल्प सं0-241/रा., दिनांक-22 जनवरी, 2011 के द्वारा यथा संदर्भित शर्तों को समाहित की जा रही है, जो निम्नवत् है:-

- (a) गैरमजरूआ भूमि के वार्षिक व्यवसायिक /आवासीय लीज रेंट की गणना संलग्न अनुसूची-1 के अनुरूप 7.5% प्रतिवर्ष वृद्धि के आधार पर की जायगी। अर्थात् किसी भूमि के लिए संलग्न अनुसूची-1 में अंकित फार्मूले के आधार पर लीज रेंट की गणना 100 रुपये आती है तो आगामी वर्षों में लीज रेंट की दर संलग्न अनुसूची-1 के स्तंभ-4 के अनुरूप तय की जायगी।
- (b) भारत सरकार एवं उनके उपक्रम तथा निजी व्यक्ति/कम्पनी जिन्हें सशुल्क गैरमजरूआ भूमि की लीज बन्दोबस्ती/स्थायी बन्दोबस्ती की जानी है वे लीज स्वीकृति के 60 दिनों के अन्दर लीज का इकरारनामा कर पूर्ण राशि सरकारी कोष में जमा करेंगे। राज्य सरकार के विभाग, बोर्ड, निगम, प्राधिकार जिन्हें सशुल्क भूमि की लीज बन्दोबस्ती/स्थायी बन्दोबस्ती की जानी है, वे छः माह में पूर्ण राशि सरकारी कोष में जमा करेंगे। निर्धारित अवधि में राशि जमा नहीं किये जाने एवं इकरारनामा नहीं किये जाने पर लीज रद्द कर दी जाएगी।
- (c) राज्य सरकार के विभाग, बोर्ड, निगम, प्राधिकार जिन्हें सशुल्क भूमि का हस्तान्तरण किया जाना है, भारत सरकार एवं उनके उपक्रम तथा निजी व्यक्ति/कंपनी को इकरारनामा करने के 12 महीने के अन्दर स्थल पर अपना कार्य प्रारम्भ करना होगा तथा 60 महीने में जिस कार्य हेतु भूमि लीज पर दी जा रही है उस कार्य को पूर्ण करना होगा। निर्धारित अवधि में कार्य प्रारम्भ नहीं करने एवं पूरा नहीं करने पर लीज रद्द की जा सकेगी एवं भूमि स्वतः राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग को वापस हो जाएगी।
- (d) लीज पर दी गई गैरमजरूआ भूमि पर लीजधारक द्वारा Third Party Right Create नहीं किया जाएगा और न ही लीजधारक द्वारा किसी अन्य के पक्ष में सबलीज या हस्तांतरण करने की कार्रवाई की जाएगी।
- (e) लीज बन्दोबस्त/स्थायी बन्दोबस्ती की गई गैरमजरूआ भूमि अहस्तानांतरणीय होगी एवं इसकी Sublease नहीं की जायेगी। लीज भूमि प्रतिभूति के रूप में बैंक या किसी वित्तीय संस्थाओं में बंधक के रूप में नहीं रखी जा सकेगी।
- (f) भारत सरकार एवं उसके विभिन्न उपक्रमों को (सड़क, रेलवे, आवासीय प्रयोजन तथा कार्यालय निर्माण को छोड़कर) गैरमजरूआ भूमि की स्थायी बंदोबस्ती नहीं की जाएगी तथा उन्हें गैरमजरूआ भूमि तीस वर्षों के लिए लीज बंदोबस्ती पर दी जाएगी जिसमें उन्हें एक नवीकरण का विकल्प अनुमान्य होगा।
- (g) गैरमजरूआ भूमि के हस्तांतरण की तिथि को भूमि के वर्तमान मूल्य के आधार पर सलामी एवं लगान तथा सेस की गणना कर ही संबंधित उपायुक्त द्वारा भूमि की लीज बन्दोबस्ती की जायेगी,

परन्तु यदि मूल्य में अंतर नहीं आता है तो इस प्रस्ताव में अनुमोदित राशि की ही वसूली कर भूमि का लीज बन्दोबस्ती किया जायेगा। किसी भी परिस्थिति में यह राशि अनुमोदित राशि से कम नहीं होगी।

(h) तीस वर्ष बाद लीज नवीकरण के समय तीसवें वर्ष में गणित लीज रेंट को मूल लीज रेंट मानते हुए राज्य सरकार द्वारा लीज का नवीकरण किया जा सकेगा बशर्ते कि लीज अवधि में शर्तों का उल्लंघन नहीं हुआ हो। 30 वर्ष के पश्चात वार्षिक लीज रेंट संलग्न अनुसूची 1 में की गई गणना के अनुसार वसूलनीय होगा।

(i) इस आदेश के निर्गत होने के पूर्व से स्वीकृत लीज के नवीकरण के समय स्वीकृत वार्षिक लीज रेंट में 8.75 गुणा की वृद्धि करते हुए उसे मूल वार्षिक लीज रेंट मानते हुए लीज का नवीकरण सरकार द्वारा किया जा सकेगा बशर्ते कि लीज अवधि में शर्तों का उल्लंघन नहीं हुआ हो। नवीकरण के पश्चात प्रत्येक वर्ष वार्षिक लीज रेंट अनुसूची-1 में की गई गणना के अनुसार वसूलनीय होगा। तथापि इस संशोधन के पूर्व से स्वीकृत एवं चालू लीज प्रकरणों में लीज की अवधि तक Indexing factor के अनुसार lease rent की वसूली के प्रावधान लागू नहीं होंगे।

(j) लीज शर्तों का उल्लंघन होने अथवा लीज का प्रयोजन बदल जाने पर गैरमजरूआ भूमि की लीज बन्दोबस्ती/स्थायी बन्दोबस्ती राज्य सरकार द्वारा रद्द कर दी जाएगी एवं लीज का नवीकरण नहीं किया जाएगा।

(k) लीज अवधि के दौरान लीज धारक द्वारा राज्य सरकार की पूर्वानुमति के बिना भूमि का हस्तांतरण अन्य किसी व्यक्ति/संस्था/कंपनी के साथ कर दिया जाता है तो उपरोक्त हस्तांतरण अवैध समझा जाएगा एवं जिस व्यक्ति/संस्था/कम्पनी को भूमि का हस्तांतरण किया गया है उसे सरकारी भूमि पर Trespasser समझा जाएगा एवं सरकारी भूमि को खाली कराने हेतु कार्रवाई की जाएगी। सरकार यदि चाहे तो उक्त Trespasser से आवेदन प्राप्त होने पर उसके साथ नई बन्दोबस्ती कर सकती है। ऐसी स्थिति में उक्त भूमि के लिए पूर्व में जमा की गई सलामी को राज्यसात कर लिया जाएगा एवं इसे नई बन्दोबस्ती मानते हुए वर्तमान बाजार दर पर सलामी एवं लीज रेंट की वसूली की जाएगी।

(l) लीज अवधि के दौरान लीजधारक द्वारा बन्दोबस्त भूमि अन्य किसी व्यक्ति/संस्था/कंपनी के साथ हस्तांतरण हेतु आवेदन प्राप्त होने पर राज्य सरकार द्वारा भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य में से लीज स्वीकृति के समय वसूल की गई सलामी को घटाकर अवशेष राशि का 50 प्रतिशत राशि प्राप्त कर हस्तांतरण की अनुमति दी जा सकेगी एवं लीज का नवीकरण किया जा सकेगा।

(m) लीजधारक को लीज समाप्ति की अवधि के एक वर्ष पूर्व नवीकरण हेतु आवेदन संबंधित उपायुक्त को समर्पित करना होगा। निर्धारित अवधि में आवेदन प्राप्त नहीं होने पर यह समझा जाएगा कि लीजधारक लीज के नवीकरण हेतु इच्छुक नहीं है। ऐसी स्थिति में संबंधित उपायुक्त द्वारा लीजधारक को सुनवाई का मौका देते हुए भूमि को वापस लेने हेतु कार्रवाई की जायेगी। यदि लीजधारक लीज अवधि के दौरान लीज की शर्तों का उल्लंघन करता है तो संबंधित उपायुक्त स्वतः लीजधारक को सुनवाई का मौका देकर लीज विखंडन हेतु कार्रवाई कर सकेंगे।

(n) स्थायी बन्दोबस्ती के संबंध में लीज रेंट के पूँजीकृत मूल्य के साथ-साथ गैरमजरूआ भूमि के हस्तान्तरण की तिथि को देय सेस का भी पूँजीकृत मूल्य लीजधारक से वसूला जाएगा।

इस प्रकार पूर्व निर्गत राजस्व विभागीय संकल्प सं0-241, दिनांक-22 जनवरी, 2011 को नये संकल्प के निर्गत होने की तिथि से रद्द समझा जायेगा।

5. सुयोग्य श्रेणी के भूमिहीनों यथा अनु. जाति/जनजाति पिछड़ा वर्ग-I एवं II, सैनिक, निबंधित Charitable Society के साथ लीज बन्दोबस्ती या स्थायी हस्तांतरण के दर निर्धारण प्रक्रिया में यह लागू नहीं होगा। इस सम्बन्ध में पूर्ववत् निर्गत सभी पत्र/परिपत्र यथावत लागू समझे जायेंगे।

6. वित्त विभाग की सहमति के पश्चात विभागीय संलेख ज्ञापांक-4302/रा., दिनांक-24 अक्टूबर, 2014 में निहित प्रस्ताव में दिनांक-24 अक्टूबर, 2014 को मद सं0-38 में मंत्रिपरिषद की स्वीकृति प्राप्त है।

अनु0-अनुसूची-1

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,
जे0 बी0 तुबिद,
सरकार के प्रधान सचिव।
